



Pripravljaivec:
Občina Postojna, Ljubljanska 4, 6230 Postojna

OPPN za Gasilski dom Slavina

Faza:
Izhodišča za pripravo OPPN



Izdrelavalec prostorskega akta:
M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje
Mateja Sušin Brencce s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Kraj in datum:
Artiče, april 2020

Številka projekta: **1929**

Št. ID: _____

Št. izvodov: **digitalni**



Prostorski akt:

Ime: **OPPN za gasilski Dom Slavina**
Št. ID: _____
Dosedanje objave: /
Oznaka akta: **OPPN**
Faza postopka: **Izhodišča za pripravo**
(skzp – sklep o začetku postopka, o- osnutek, do-
dopolnjen osnutek, p-predlog, vs – v sprejemu, s-sprejet)
Št. verzije: **V1**
Številka projekta: **1929**
Kraj in datum: **Artiče, april 2020**

Pripravljaivec:

Občina Postojna, Ljubljanska 4, 6230 Postojna
Predstavnik pripravljavca:
Ana Pantelin
Tel. št.: 05 7280 782
ana.pantelin@postojna.si

**Organ, ki je sprejel
prostorski akt:**

Občinski svet Občine Postojna

(žig)

Župan Občine Postojna:

IGOR MARENTIČ

**Št. in datum sprejema sklepa:
Podatki o objavi
v uradnem glasilu:**

na ____ seji dne _____

Uradni list RS, št. ____ z dne _____

Naročnik:

Občina Postojna

Izdelovalec:

**M MUNDUS, prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče
št. mobilnega tel.:041/ 386 572
e-mail: mateja@mmundus.si, www.mmundus.si**

Odgovorni predstavnik podjetja:
Mateja Sušin Brence

Odgovorni vodja izdelave prostorskega akta - pooblaščen prostorski načrtovalec:
Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž arh., ZAPS A - 0928

VSEBINA

1	NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN	5
1.1	PREDMET OPPN	5
1.2	RAZLOGI ZA PRIPRAVO.....	5
1.3	UTEMELJITEV PRIPRAVE OPPN	5
1.4	PRAVNA PODLAGA	6
2	OPIS STANJA PROSTORA	7
2.1	OBMOČJE OPPN	7
2.2	NARAVNE IN USTVARJENE DANOSTI	9
2.3	INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA	11
2.4	VAROVANA OBMOČJA.....	13
2.4.1	Varovanje kulturne dediščine	13
2.4.2	Vode	15
2.5	IZVLEČEK IN PROSTORSKEGA AKTA	17
2.5.1	Namenska raba.....	17
2.5.2	Usmeritve in PPIP	18
2.5.3	Prostorsko izvedbeni pogoji (PIP).....	18
2.6	STROKOVNE PODLAGE.....	20
2.6.1	Vhodni podatki	20
2.6.2	Strokovne podlage občine.....	20
2.6.3	Strokovne podlage investitorja	21
3	ZASNOVA OPPN	22
3.1	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE	22
3.1.1	Izvleček iz projektne naloge	22
3.2	KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI OPPN	23
3.2.1	Tipologija zazidave, velikost in oblikovanje objektov v OPPN	23
3.2.2	Infrastruktura	23
3.2.3	Varstvo okolja	23
3.3	IDEJNA ZASNOVA, VARIANTNE REŠITVE	24
4	POTREBNE INVESTICIJE V INFRASTRUKTURO	25
5	OKVIRNI ROKI	26
5.1.1	Roki za izdelavo OPPN	26
5.1.2	Roki izgradnje v OPPN predvidenih gradenj.....	26



• **Kazalo slik**

Slika 1. Lokacija OPPN	7
Slika 2: Izsek iz OPN - EUP SV-003.....	8
Slika 3: Območje OPPN na orto foto	8
Slika 4: Parcele na območju OPPN	9
Slika 5: Pogled iz mesta dostopa na območje gasilskega doma iz V proti Z	10
Slika 6: Pogled iz čez igrišče na območje gasilskega doma iz J proti S	10
Slika 7: Pogled izpred vhoda v gasilski dom proti dvorišču in dostopu - iz smeri SZ proti JV	10
Slika 8: Dostop do območja OPPN preko mostička čez potok	11
Slika 9: Kanalizirana struga potoka JV od območja OPPN	11
Slika 10: Prometno omrežje - izsek iz BCP, vir: iObčina	12
Slika 11: Infrastrukturalna opremljenost območja, vir: iObčina	12
Slika 12: Kulturna dediščina, vir: iObčina.....	14
Slika 13: Razredi poplavne nevarnosti, vir: iObčina	15
Slika 14: Hidrografija in vodno zemljišče, vir: iObčina	16
Slika 16: Izsek iz grafičnega dela OPN - namenska raba	17
Slika 15: izsek in grafičnega dela projektne dokumentacije - situacija	23

1 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN

1.1 PREDMET OPPN

Predmet občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) je območje obstoječega gasilskega doma v Slavni, kjer se predvidijo objekti in spremljajoče ureditve za potrebe gasilskega doma in delovanje vaške skupnosti.

OPPN se pripravi na podlagi izdelane dokumentacije za predmetne ureditve in izhodišč, ki jih poda občina z vključevanjem drugih udeležencev urejanja prostora (zainteresirana javnost, nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci).

1.2 RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Obstoječ gasilski dom je potreben obnove. Obstoječi prostori ne omogočajo izvajanje gasilske dejavnosti skladno s sodobnimi zahtevami. Prav tako so v kraju nujno potrebni prostori za aktivnosti krajanov – prostori vaške skupnosti z večnamenskim prostorom.

Območje gasilskega doma Slavina je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna, Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/2013, 58/13, 17/14-DPN Poček, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17 – odl. US, 27/18, 48/18, 3/19 - v nadaljevanju: OPN) zajeto v enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako SV-003, kjer je opredeljen način urejanja s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji (v nadaljevanju: PIP) in kjer je določena namenska raba prostora kot SK - v (površine podeželskega naselja - površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in stanovanja).

S podrobnejšimi PIP-i so določena merila in pogoji predvsem za potrebe gradnje stanovanjskih objektov in spremljajočih objektov podeželskega tipa naselja. Zaradi drugačne dejavnosti, ki se načrtuje s predmetnim OPPN, se je izpostavila potreba po opredelitvi meril in pogojev, ki bodo izhajali iz obstoječega stanja in za konkretne ureditve.

OPPN se izdelata na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN. V postopku OPPN se smiselno uskladijo interesi deležnikov v prostoru (zainteresirana javnost, nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci), predvsem pa privaten interes ter javna korist.

V OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo - robni pogoji (površina za razvoj stavb), smiselno povzeto po PIP iz OPN upoštevajoč izhodišča, značilnosti konkretne situacije, dejavnosti in uskladitev interesov.

OPPN je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

1.3 UTEMELJITEV PRIPRAVE OPPN

Skladno s tretjim odstavkom 118. člena ZUreP-2 pobuda investitorja priprave prostorskega akta vsebuje tudi utemeljitev skladnosti pobude z regionalnim in občinskim prostorskim planom, občinskim prostorskim načrtom in splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

Ob smiselni uporabi 108. člena ZUreP-2 se v izhodiščih poda tudi obrazložitev, kako so pri nameravanih rešitvah upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokument.

OPPN-ju nadrejeni akt je OPN.

Izdelava OPPN na predmetnem območju v OPN ni predpisana kot način urejanja, zato v OPN niso podane usmeritve za pripravo OPPN. OPPN se izdelava na podlagi izkazane potrebe občine, kot je navedeno v točki 1.2.

V postopku OPPN se smiselno uskladijo interesi deležnikov v prostoru (zainteresirana javnost, nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci), predvsem pa privaten interes ter javna korist. Določijo se merila in pogoji za gradnjo - robni pogoji (površina za razvoj stavb), smiselno povzeto po PIP iz OPN upoštevajoč izhodišča značilnosti konkretne situacije, dejavnosti in uskladiitve interesov.

Glede na postopek priprave OPN in vključevanje NUP izhaja, da je OPN skladen z nadrejenimi akti, usklajen z varstvenimi režimi in nosilci urejanja prostora. OPPN se izdelava skladno z OPN, od koder tudi izhaja utemeljenost priprave OPPN z vidika upoštevanja nadrejenih aktov.

1.4 PRAVNA PODLAGA

OPPN se izdelava skladno z:

- Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS št. 61/17 in upoštevajoč Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), ki sta se začela uporabljati s 1.6.2018, vendar večina podzakonskih aktov še ni sprejetih.
- Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/2013, 58/13, 17/14-DPN Poček, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17 – odl. US, 27/18, 48/18, 3/19) – v nadaljevanju: OPN.

Izhodišča za pripravo OPPN so izdelana na podlagi 118. člena ZUreP-2 ob smiselnem upoštevanju 108. člena tega zakona.

Skladno s 118. členom ZUreP-2 odločitev za pripravo OPPN temelji na:

- odločitvah in usmeritvah iz OPN,
- izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravljajo na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN,
- ali na pobudi investitorja priprave OPPN.

OPPN se izdelava na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN.

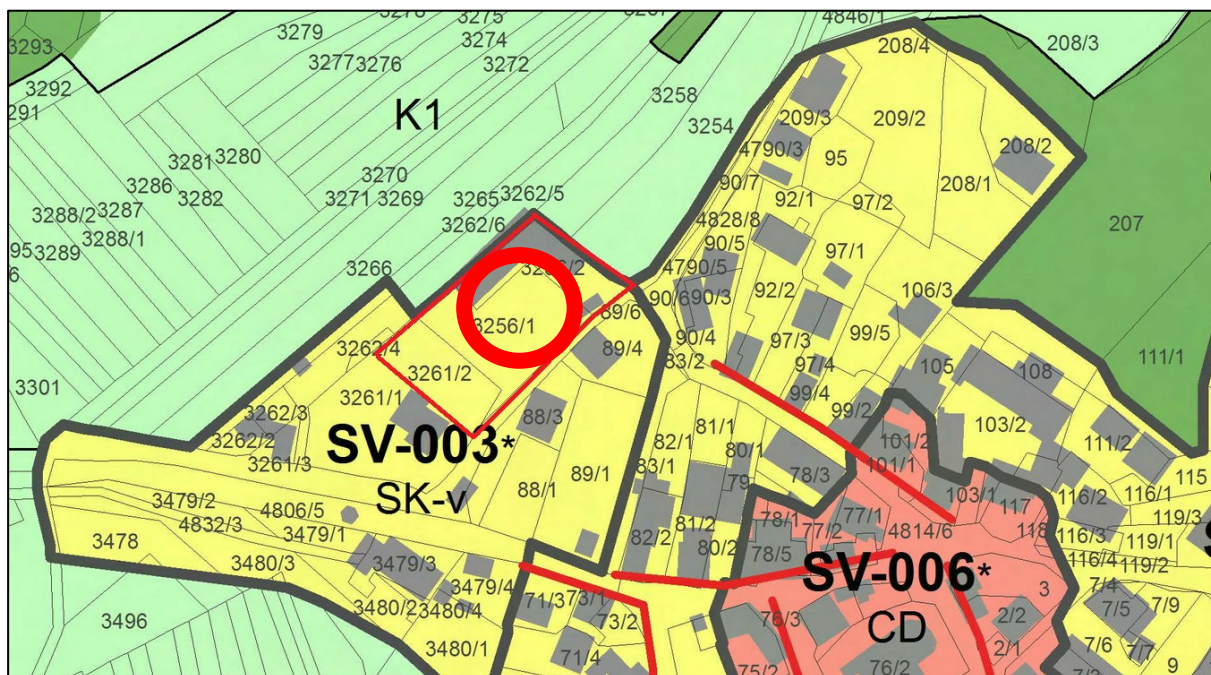
2 OPIS STANJA PROSTORA

2.1 OBMOČJE OPPN



Slika 1. Lokacija OPPN

Območje OPPN se nahaja v južnem delu občine Postojna, na severnem robu naselja Slavina, kjer se že nahaja gasilski dom z naslovom Slavina 27.



Slika 2: Izsek iz OPN - EUP SV-003

Skladno z OPN je območje predvidenega OPPN po namenski rabi zemljišč opredeljeno kot SK - v (površine podeželskega naselja-površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in stanovanja). Območje OPPN zajema del EUP SV-003. Izvleček iz OPN je v točki 2.5.



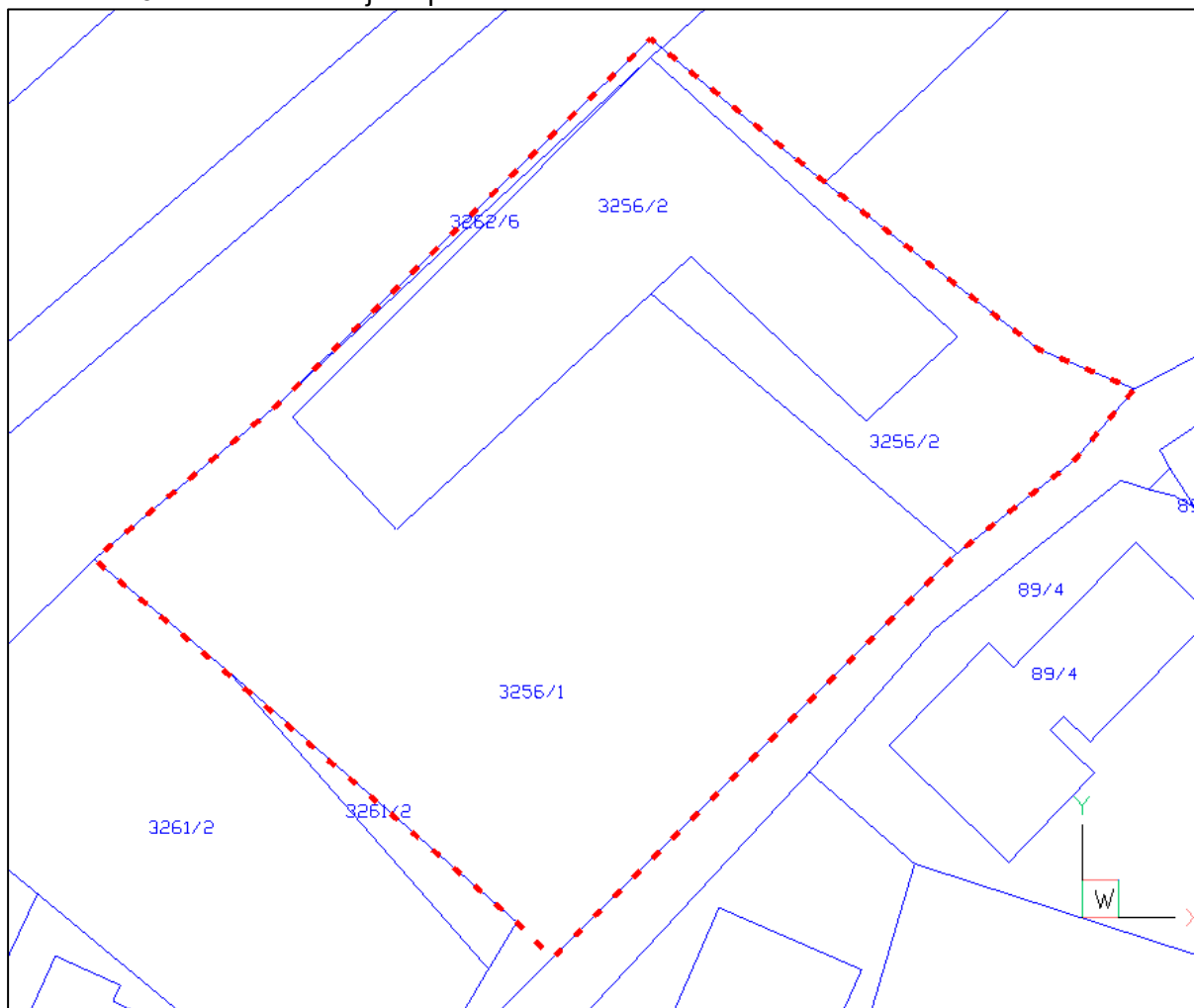
Slika 3: Območje OPPN na orto foto

Rdeča črta – območje OPPN

Meja OPPN se opredeli upoštevaajoč obstoječe funkcionalne celote in izkazan investicijski interes. Območje OPPN se nahaja neposredno ob lokalni cesti LC 321281 Prestranek - Koče – Slavina.

Območje meji:

- na SV in SZ robu na kmetijska zemljišča,
- na JV robu na potok in obstoječo pozidavo na drugi strani potoka,
- na JZ robu na obstoječo pozidavo.



Slika 4: Parcele na območju OPPN
Rdeča črta – območje OPPN

Območje OPPN se nahaja na zemljišču obstoječega gasilskega doma Slavina na parcelnih številkah 3256/2, 3256/1 in 3262/6, vse k.o. Slavina.

Območje obsega velikost približno 2.087,1 m².

2.2 NARAVNE IN USTVARJENE DANOSTI

Teren na območju OPPN je ravninski in je že pozidan. Poleg gasilskega doma je balinišče in otroško igrišče ter asfaltirano športno igrišče, ki ni zajeto v območje OPPN.

Dostop do območja gasilskega doma je preko mostička čez potok na makadamsko dvorišče gasilskega doma.

Izven območja OPPN ob JV robu teče potok, ki ima »kanalizirano« strugo med enostanovanjskimi hišami.



Slika 5: Pogled iz mesta dostopa na območje gasilskega doma iz V proti Z



Slika 6: Pogled iz čez igrišče na območje gasilskega doma iz J proti S



Slika 7: Pogled izpred vhoda v gasilski dom proti dvorišču in dostopu - iz smeri SZ proti JV



Slika 8: Dostop do območja OPPN preko mostička čez potok



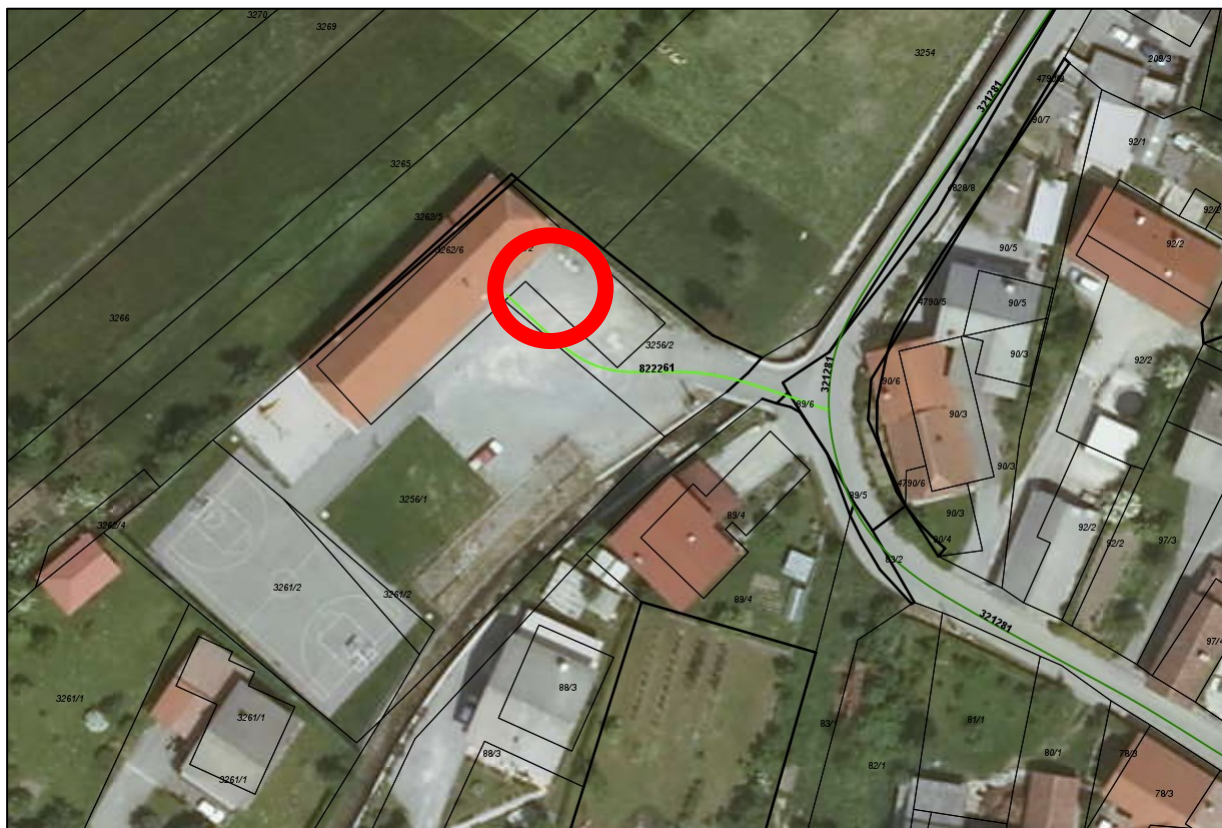
Slika 9: Kanalizirana struga potoka JV od območja OPPN

Območje na JV in JZ meji na obstoječo pozidavo – individualna stanovanjska gradnja.

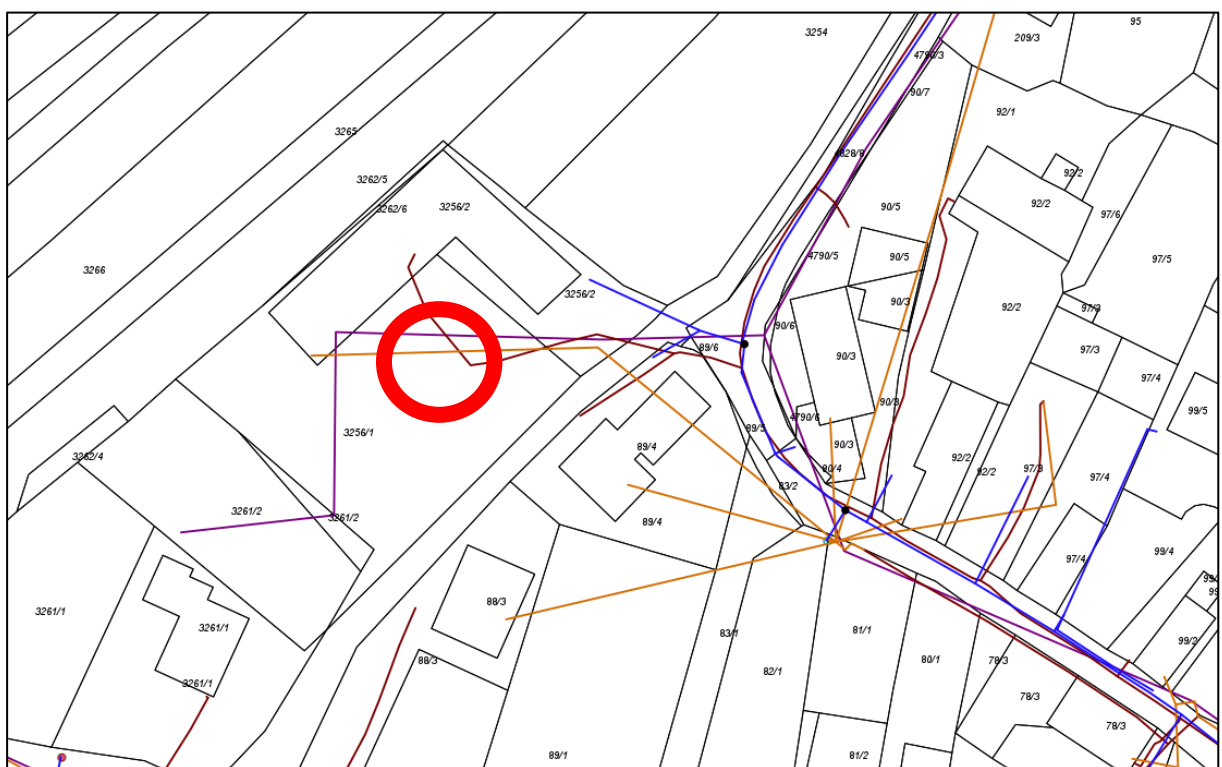
- Tipologija: samostojne enostanovanjske hiše
- Vertikalen gabarit: do P+1+M,
- Streha: simetrična dvokapnica, naklon 25°-45°, usmerjenost neizrazita, večinoma opečne barve
- Fasade: Omet, bele barve

2.3 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Ohranja se obstoječ dostop do območja OPPN, in sicer iz lokalne ceste LC 321281, Prestranek
- Koče – Slavina preko javne poti JP 822261, Slavina - Gasilski dom.



Slika 10: Prometno omrežje - izsek iz BCP, vir iObčina



Slika 11: Infrastruktura opremljenost območja, vir: iObčina
Modra - vodovod, vijoličasta – energetska infrastruktura,



svetlo rjava – telekomunikacijski zračni vod, temno rjava – kabelska kanalizacija elektronskih komunikacij

Območje OPPN je pozidano in komunalno opremljeno - vodovod, javna meteorna kanalizacija, elektroenergetsko omrežje, TK omrežje.

Na območju ni plinovoda, toplovoda ipd.

2.4 VAROVANA OBMOČJA

Varovana območja in varovalni pasovi po javno dostopnih podatkih:

Po javno dostopnih podatkih so na območju OPPN naslednji varstveni režimi:

NI Varstvo narave

DA Varovanje kulturne dediščine

Slavina pri Postojni – Vas, EŠD 25189, naselbinska dediščina

DA Vode

Porečje Save

območje srednjega razreda poplavne nevarnosti

manjši del vodno zemljišča vodotoka izven območja OPPN

NI Erozijska območja

NI Varovani gozd

Pregled podatkov po virih avgust 2019.

2.4.1 Varovanje kulturne dediščine

Območja OPPN GD Slavina se nahaja v območju varstva kulturne dediščine, in sicer naselbinske dediščine, EŠD 25189.



Slika 12: Kulturna dediščina, vir iObčina

Identifikacijska oznaka območja	ime	Vrsta pravnega režima, ki velja na območju kulturne dediščine	Način določitve meje posameznega območja	Evidenčna številka enote dediščine iz RKD	Tip enote dediščine iz RKD	Obseg enote dediščine iz RKD	Tipološka gesla enote dediščine iz RKD	Datacija enote dediščine iz RKD	Naselje, v katerem leži centroid enote dediščine iz RKD
3025189	Slavina pri Postojni - Vas	vplivno območje	po topografiji	25189	naselbinska dediščina	območje	gručasta vas	zadnja četrtina 15. stol., 1498, 18. stol., 19. stol.	SLAVINA

➤ Izpis iz RKD, vir Situla:

IDENTIFIKACIJA ENOTE DEDIŠČINE	
Evidenčna številka enote:	25189
Ime enote:	Slavina pri Postojni - Vas
OPIS ENOTE DEDIŠČINE	
Zvrst dediščine:	naselja in njihovi deli
Tip enote:	naselbinska dediščina
Tipološka gesla enote:	gručasta vas
Tekstualni opis enote:	

Zvezdasta vas, prvotno farna gruča, s stegnjenimi, vzporednimi in vogalnimi domovi, s pritličnimi in etažnimi hišami, s centralnimi vhodi, vhodi pod arkado in nadstreškom in s strmimi dvokapnicami. Omemba v urbarju za Pостоjno 1498.

Datacija enote:

zadnja četrtina 15. stol., 1498, 18. stol., 19. stol.

Varstvene usmeritve:

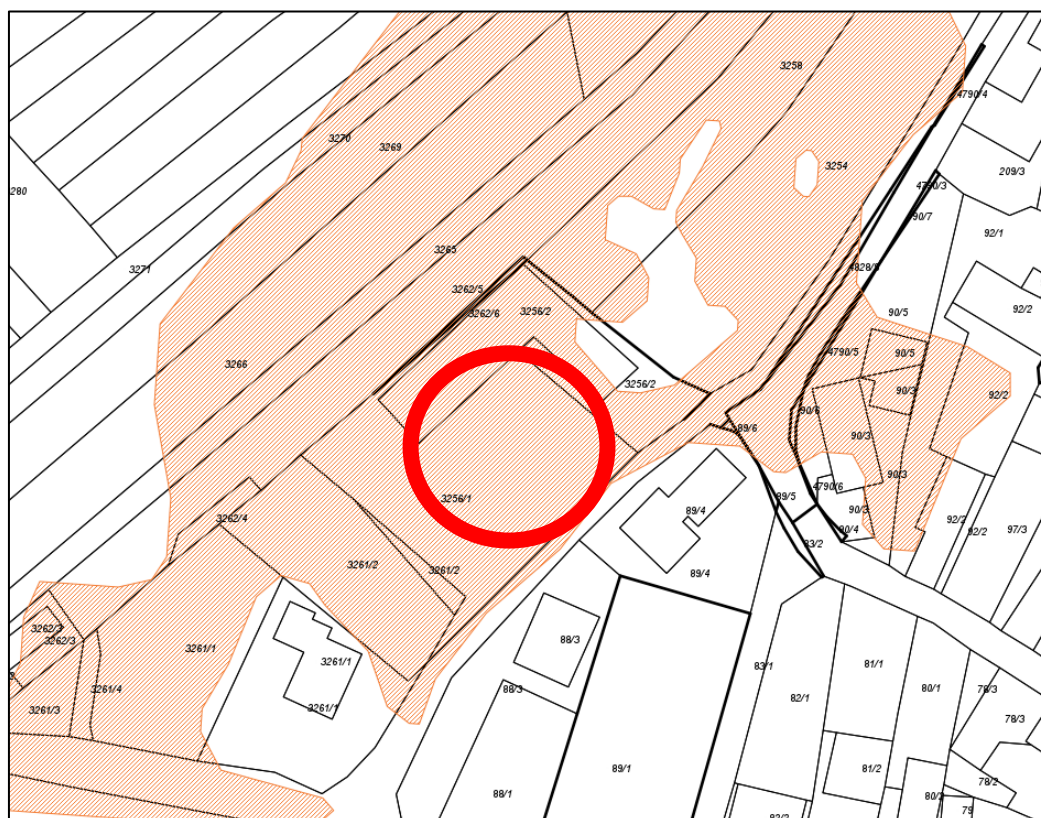
naselja in njihovi deli

2.4.2 Vode

➤ Hidrografsko območje

Opis hidrografskega območja	Vodozbirna površina Pivke in Nanošičice
Ime hidrografskega območja na 4. nivoju	Pivka z Nanošičico
Ime hidrografskega območja na 3. nivoju	Pivka z Nanošičico
Ime hidrografskega območja na 2. nivoju	Ljubljana
Ime hidrografskega območja na 1. nivoju	Porečje Save

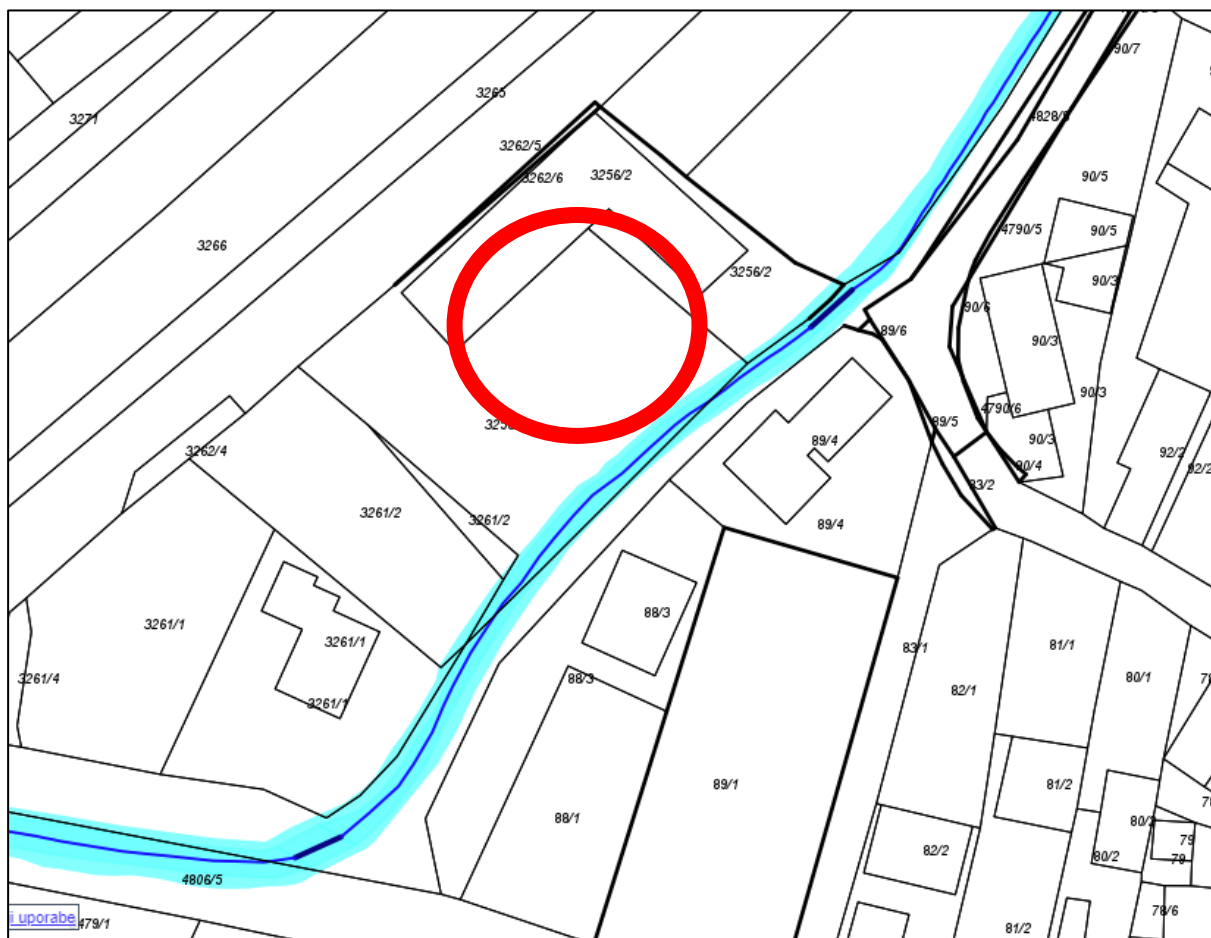
➤ Poplavna varnost



Slika 13: Razredi poplavne nevarnosti, vir: iObčina

Območje OPPN sega v območje srednjega razreda poplavne nevarnosti.

➤ Hidrografija in vodno zemljišče



Slika 14: Hidrografija in vodno zemljišče, vir: iObčina
Linijski objekt z vodnim zemljiščem

Na JV robu območja je manjši del vodnega zemljišča potoka izven območja OPPN.

2.5 IZVLEČEK IN PROSTORSKEGA AKTA

Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se skladno s 118. členom ZUreP-2 pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena tega zakona.

Ob smiselni uporabi 108. člena ZUreP-2 se v izhodiščih poda:

- namen in potrebo po pripravi OPPN (glej točko 1.2.);
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti (glej točko 3);
- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale rešitve (glej točko 4);
- okvirne roke za izvedbo priprave OPN in investicij iz prejšnje alineje (glej točko 5).

Potrebe v prostoru iz prejšnjega odstavka so lastne potrebe občine, potrebe nosilcev urejanja prostora in zasebne potreb.

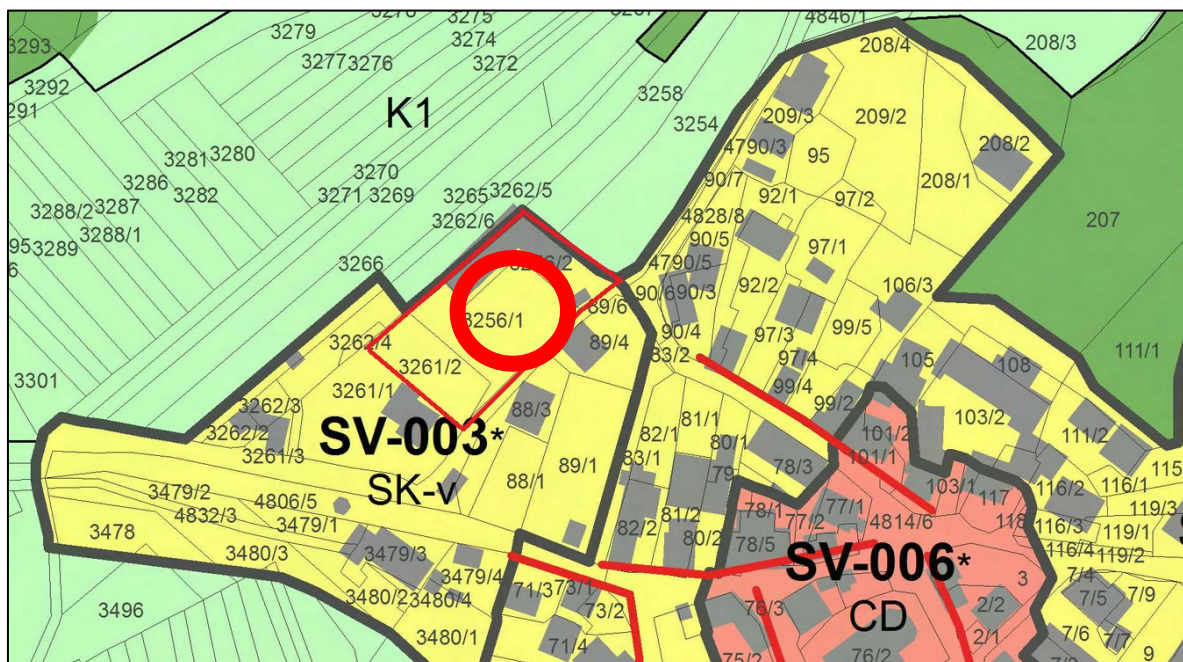
Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, in se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.

Občinski prostorski načrt Občine Postojna

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/2013, 58/13, 17/14-DPN Poček, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17 – odl. US, 27/18, 48/18, 3/19) – v nadaljevanju: OPN

Izdelava OPPN na predmetnem območju v OPN ni predpisana kot način urejanja, zato v OPN niso podane usmeritve za pripravo OPPN. OPPN se izdelava na podlagi izkazane potrebe občine, kot je navedeno v točki 1.2.

2.5.1 Namenska raba



Slika 15: Izsek iz grafičnega dela OPN - namenska raba



Skladno z OPN je območje predvidenega OPPN po namenski rabi zemljišč opredeljeno kot SK - v (površine podeželskega naselja-površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in stanovanja). Območje OPPN zajema del EUP SV-003.

Prostorska enota:	/
Enota urejanja prostora (EUP):	SV-003
Osnovna namenska raba:	Območje stavbnih zemljišč
Podrobnejša namenska raba:	SK - v (površine podeželskega naselja-površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in stanovanja)
Način urejanja:	PIP (103. člen OPN) in usmeritve in PPIP (Priloga 1 k OPN)

2.5.2 Usmeritve in PPIP

OPN v Prilogi 1 vsebuje »Seznam enot in podenot urejanja prostora s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji z usmeritvami za pripravo OPPN za območja naselij«. Izvleček iz seznama:

SLAVINA		
Oznaka EUP Krajevno ime	Podrobnejša namenska raba PIP	Način urejanja
SV-003	SK-v	PPIP
Slavina-zahod	– Ohranitev zelenih robov naselja (prikazati pri PGD).	

2.5.3 Prostorsko izvedbeni pogoji (PIP)

III.3 PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

103. člen OPN:

SK - v – površine podeželskega naselja-površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in stanovanja
Tipologija zazidave: a-j, d-j, c, a, ac
Vrste dopustnih dejavnosti poleg bivanja, kmetijstva in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji ter javna uprava in zaščite in reševanja še spremljajoče dejavnosti: gostinstvo, turizem, trgovina, poslovne dejavnosti, dejavnosti vzgoje in izobraževanja. Dejavnosti so dopustne pod pogojem, da nimajo povečanih negativnih vplivov na okolje.
Vrste dopustnih stavb: – 11100 Enostanovanjske stavbe, – 11210 Dvostanovanjske stavbe, – 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe, – 24110 Športna igrišča (samo igrišča za športe na prostem kot so nogomet, tenis, košarka, baseball, ragbi), ki služijo samo za potrebe območja, – 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo otroška in druga javna igrišča ter javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine), ki služijo samo za potrebe območja, – 2302 – Energetski objekti – dopustni so samo fotovoltaični sistemi, ki so del strehe ali fasade objektov,
Pogojno dopustne stavbe: – 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, – 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, – 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,



<ul style="list-style-type: none">– 122 Upravne in pisarniške stavbe,– 12301 Trgovske stavbe,– 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,– 12420 Garažne stavbe,– 12510 Industrijski objekti – dopustne so samo delavnice za dopustne dejavnosti do velikosti BEP 200 m²,– 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: dopustne so samo dvorane za družabne prireditve,– 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (stavbe za predšolsko vzgojo, jasli in vrtci),– 12721 Stavbe za verske obrede,– 12740 Druge nestanovanjske stavben, ki niso uvrščene uvrščene samo stavben za nastanitev gasilcev s spremljajočim programom,– 12722 Pokopališke stavbe in spremljajoči objekti,– 12730 Kulturni spomeniki. <p>Na območjih tipologije j gradnja bazenov, rastlinjakov in steklenjakov ni dovoljena. Dovoljena je izgradnja do 2 parkirišč:</p> <ul style="list-style-type: none">– za avtobuse,– za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 t in– za priklopnike teh motornih vozil za potrebe opravljanja teh dejavnosti.	
Dopustne gradnje in dela: <ul style="list-style-type: none">– Sprememba namembnosti za dopustne dejavnosti do 50% BEP stavbe oz. stavbnega kompleksa v okviru enotne gradbene parcele.	
Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele:	
Tipi objektov a-j, d-j ,a, ac: FI = do 0,5 FZ = do 40% FOZP = nad 30%	Tipi objektov c: FI = do 0,6 FZ = do 50% FOZP = nad 25%
<p>Merila in pogoji za oblikovanje:</p> <p><u>Vertikalni gabariti, višina objektov:</u></p> <p>Tipologija objektov a, d-j:</p> <ul style="list-style-type: none">– Plitva streha (naklon 20-30 stopinj): dovoljen višinski gabarit do (K) + P + 1 + 1M. Dovoljena višina objekta do 10,00 m.– Strma streha (naklon 35-45 stopinj): dovoljen višinski gabarit do (K) + P + 2M. Dovoljena višina objekta do 10,00 m <p>Tipologija objektov ac in c:</p> <ul style="list-style-type: none">– Dovoljena višina objekta do 10,00 m. <p>Tipologija objektov a-j:</p> <p>Dovoljen višinski gabarit do (K) + P + 1+ 1M. Dovoljena višina objekta do 12,00 m. Če je objekt na strmem terenu, se višina meri od kote terena na vkopani strani.</p> <p><u>Oblikovanje tlorisnih gabaritov:</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Praviloma so objekti vzdolžnega tlorisa v razmerju najmanj 1:1,7.– Objekti tipa ac in pomožni objekti naj nadaljujejo niz ali pa se zgradijo pravokotno na osnovni objekt, tako da se tvorijo zaprta dvorišča ali naj z glavnim objektom ležijo vzporedno, tako da tvorijo zaprta dvorišča. <p><u>Oblikovanje fasad:</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Izbor fasadnih materialov se mora zgledovati po obstoječih izvornih kompleksih/objektih v (pod)enoti urejanja prostora.– Za osvetljevanje prostorov se ne uporablja kombinacija balkonskih vrat z oknom.– Ohranjati je potrebno vse kvalitetne arhitekturne detajle (kamniti okvirji oken, vrat, nadzemni oklepi vodnjakov, štukaturni elementi fasad, uvozne kalone na dvorišča, kovane mreže na oknih,) na obstoječih objektih.– Za novogradnje objektov tipa a in a-c je obvezna sestavina PGD za poseg v prostor prikaz oblikovanja objekta v skladu s kvalitetnimi vzori izvornega oblikovanja sosednjih objektov v oddaljenosti r = 50 m od gradbene parcele načrtovanega objekta. <p><u>Merila in pogoji za oblikovanje streh:</u></p> <p>Dopustni obliki strehe sta strma dvokapnica (naklon od 35° do 45°) in plitva dvokapnica (naklon od 20° do 30°). Strma dvokapnica:</p>	



<ul style="list-style-type: none">– Oblikovanje napuščev naj se zgleduje pri izvorni obliki strešnega napušča: kratki (cca. 30 cm), zidani iz kamnitih skrali leseni, največkrat polkrožno zaključeni.– Dopusten je tudi širok napušč (hiša s »podstreškom«), ki je lesen, raven in ometan.– Dopustni so naslednji zaključki strešin:<ul style="list-style-type: none">– zaključek na čop, z lesenim ali zidanim zatrepom ter frčado, kukrle na strehi,– zaključek s čopom in trikotniško zaključenim zatrepom,– zaključek brez čopa.– Dopustna je izvedba kukrle in nadzidava v skladu z merili in pogoji za oblikovanje in izraba podstrešij brez sprememb strešne konstrukcije. <p>Plitva dvokapnica:</p> <ul style="list-style-type: none">– Dopusten je trikotniško zaključen zatrep.– Dopustna je nadzidava v skladu z merili in pogoji za oblikovanje in izraba podstrešij brez sprememb strešne konstrukcije.– Za obstoječe objekte in novogradnje v območju gradnja »kukerlov« ni dovoljena. Dopustna je nadzidava v skladu z merili in pogoji za oblikovanje in izraba podstrešij brez sprememb strešne konstrukcije.– Dodatno osvetljevanje podstrešja je dopustno samo s strešnimi okni. Odprtine za osvetljevanje mansard in izkoriščenih podstrešij morajo biti odmaknjene od kapi in slemen.
<p>Ostala merila in pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none">– Za obstoječe vrste stavb, ki na območju niso dopustne, je dovoljeno samo vzdrževanje ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov.– Dovoljeno je zasaditi živo mejo ali postaviti žično oziroma leseno ograjo. Izvedba zidov in parapetnih zidov ni dopustna.

Pri določanju meril in pogojev na območju OPPN se smiselno povzemajo določila OPN.

2.6 STROKOVNE PODLAGE

2.6.1 Vhodni podatki

1. Geodetski načrt območja
2. iObčina - <https://www.iobcina.si/>
3. Naravovarstveni atlas - <http://www.naravovarstveni-atlas.si/ISN2KJ/>
4. Atlas okolja - <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>
5. Register kulturne dediščine - <http://qiskds.situla.org/qiskd/>
6. Geodetska uprava - <https://www.e-prostor.gov.si/>

Pregled podatkov po virih avgusta 2019.

2.6.2 Strokovne podlage občine

- Občinski prostorski načrt Občine Postojna (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/2013, 58/13, 17/14-DPN Poček, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17 – odl. US, 27/18, 48/18, 3/19)

Strokovne podlage, ki so bile izdelane pred izdelavo OPN, so smiselno že upoštevane v OPN. S smiselnim povzemanjem PIP-ov v OPPN so smiselno upoštevane tudi strokovne podlage.

Drugih relevantnih strokovnih podlag, ki bi bile kasneje izdelane in ki bi tangirale to območje, občina nima.



2.6.3 Strokovne podlage investitorja

- Projekt za gradbeno dovoljenje – PGD, novogradnja- dozidava in nadzidava, Atelje Aleksandra, Aleksandra Leban-Meze s.p., AA-P5/15, Postojna, oktober 2015, povzetek–točka 3.1.1.



3 ZASNOVA OPPN

Skladno s tretjim odstavkom 118. člena ZUreP-2 pobuda investitorja priprave prostorskega akta vsebuje tudi opis in grafične prikaze območja s prikazom zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor.

3.1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Obstoječ gasilski dom je potreben obnove. Obstoječi prostori ne omogočajo izvajanje gasilske dejavnosti skladno s sodobnimi zahtevami. Prav tako so v kraju nujno potrebni prostori za aktivnosti krajanov – prostori vaše skupnosti z večnamenskim prostorom.

Obstoječi objekt gasilskega doma se na vzhodni strani dozida na način, da bi tvoril L obliko in s tem značilno vaško dvorišče. Nad vhodi v garaže se uredi nadstrešek. Objektu se dozida gasilski stolp. Uredijo se zunanje površine.

Za potrebe realizacije investicijske potrebe je izdelana projektna dokumentacija, in sicer:

- Projekt za gradbeno dovoljenje – PGD, novogradnja- dozidava in nadzidava, Atelje Aleksandra, Aleksandra Leban-Meze s.p., AA-P5/15, Postojna, oktober 2015.

3.1.1 Izvleček iz projektne naloge

Obstoječi gasilski dom je premajhen za sodobno delovanje gasilskega društva. Streha objekta je dotrajana in jo je potrebno zamenjati. Tla v vseh prostorih so neustrezna, stavba ima nova PVC okna, vendar je drugače neizolirana. Stavba je včasih imela pravokotni krak, ki pa je bil porušen. Na mestu te pozidave bi dozidali objekt tako, da bi tvoril zopet L obliko in s tem značilno vaško dvorišče.

Strehi novega in starega objekta se bi povezali v enotno streho, strmo dvokapnico. Nad garažo se uredi velik nadstrešek. Objektu se dozida stolp za vadbo in pranje gasilskih cevi.

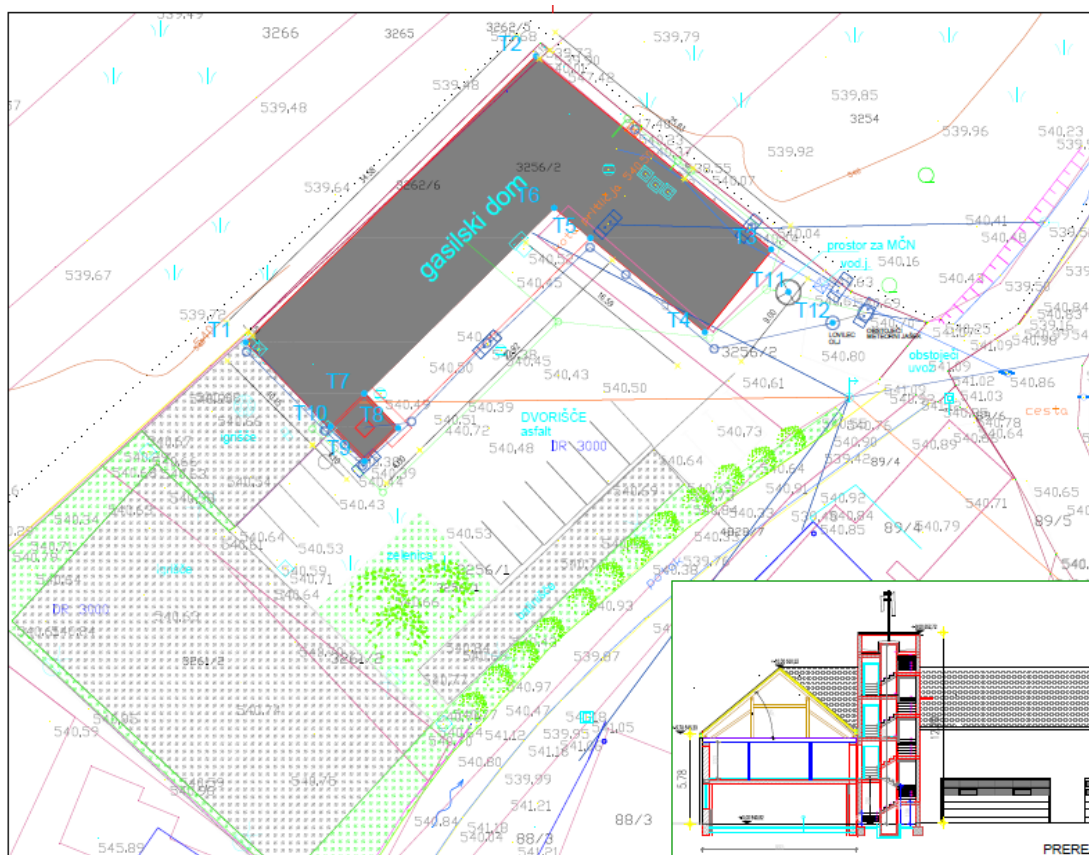
Objekt ima že večje asfaltno dvorišče ter v sklopu objekta še balinišče, otroško igrišče in športno igrišče. Ob dozidavi se deloma razširi dvorišče za namen parkiranja, pa tudi za namen večjih prireditev.

ZASNOVA

V pritličju se nahaja že obstoječa garaža za tri gasilna vozila. Garaža ima nova dvižna vrata. V garaži v zamiku se uredi še prostor za VAP in kompresor. Ob koncu stavbe se dozida gasilski stolp iz betona z notranjim stopniščem, ki služi hkrati tudi kot komunikacija v mansardne prostore. V pritličju se nahaja garderoba z 45 garderobnimi mesti, ki je povezana z garažo in sanitarije s tušem. Preko stolpa je dostop v dežurno sobo. V tem delu mansarde je prostor za sestanke ter skladišče in arhiv. V podaljšku garaže se nahaja delavnica, katera že ima nova dvižna vrata. Nad garažo in delavnico je odprt prostor in ni urejene mansarde. Pred tema dvema prostoroma je v širini stolpa čez celotno dolžino zasnovan nadstrešek.

V pravokotnem kraku se nahaja manjša garaža za osebna vozila in kombi ter kurilnica.

Preko nadstreška je tudi vhod v prostore vaše skupnosti. Vhodni del s stopniščem je namenjen razstavnemu prostoru. Od tu je vhod v prostor namenjen medgeneracijskemu druženju. Tik ob njem so sanitarije in manjše skladišče. Odprto stopnišče vodi v mansardo, kjer je predprostor tudi namenjen razstavnim eksponatom. Levo od stopnišča se nahaja prostor za izobraževanje, desno pa večnamenski prostor (rekreacija, plesne dejavnosti, delavnice,...) s sanitarnim in garderobnim vozlom. Iz vseh prostorov je izhod na ložo.



Slika 16: izsek in grafičnega dela projektne dokumentacije - situacija

3.2 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI OPPN

3.2.1 Tipologija zazidave, velikost in oblikovanje objektov v OPPN

Določijo se merila in pogoji za gradnjo - robni pogoji (površina za razvoj stavb), smiselno povzeto po PIP iz OPN upoštevajoč izhodišča značilnosti konkretne situacije, dejavnosti in uskladitve interesov.

3.2.2 Infrastruktura

Obstoječe stanje je navedeno v točki 2.3

Gradnja nove javne infrastrukture za potrebe območja OPPN ni potrebna.

V OPPN se določijo pogoji za izgradnjo infrastrukture smiselno povzeti po PIP iz OPN.

3.2.3 Varstvo okolja

V OPPN se določijo pogoji varstvo okolja smiselno povzeti po PIP iz OPN.

CPVO – ocenjuje se, da postopek CPVO glede na ureditve in varovanja ne bo potreben.

Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17) določa posege v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, če dosegajo ali presejajo predpisani prag.



CPVO OPN

V okviru izdelave OPN je bilo izdelano okoljsko poročilo, ki je strokovno gradivo za celovito presojo, v katerem so opredeljeni, opisani in ovrednoteni pomembni vplivi izvedbe plana na okolje, ohranjanje narave, varstva človekovega zdravja in kulturne dediščine ter možne alternative, ki upoštevajo okoljske cilje in značilnosti območja, na katere se plan nanaša.

Celovito presojo vplivov na okolje je bilo potrebno izvesti v postopku OPN na podlagi odločbe MOP št. 35409-155/2008-JL z dne 6.6.2008. Glede na navedeno je podjetje Ipsum d.o.o. izdelalo Okoljsko poročilo.

MOP je z odločbo št.35409-308/2008 z dne 1.9.2010 ugotovil, da so vplivi izvedbe plana na okolje in presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja za OPN občine Postojna, sprejemljivi ob upoštevanju omilitvenih ukrepov, ki so navedeni v Odloku o OPN občine Postojna ter Okoljskem poročilu.

OPPN

S predmetnim OPPN se namenska raba ne spreminja.

Vezano na določbe pragov posega, ki določajo, kdaj je potrebna presoja vplivov na okolje (Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17), predmetna dejavnost v končni sliki ne presega z Uredbo določenega praga.

3.3 IDEJNA ZASNOVA, VARIANTNE REŠITVE

Variantne rešitve so bile izdelane v fazi priprave idejne zasnove.

OPPN se izdelava na podlagi prikaza stanja prostora, investicijske namere na območju OPPN, upoštevajoč mnenja za načrtovanje nosilcev urejanja prostora.



4 POTREBNE INVESTICIJE V INFRASTRUKTURO

Območje je komunalno opremljeno.

Z obnovo in dozidavo se ne povečuje potreba po kapaciteti infrastrukture. Za funkcioniranje območja OPPN ni potreba izgradnja nove GJI.

S predmetnim OPPN se področje družbene infrastrukture izboljšuje – gasilski dom, prostori vaške skupnosti. Ureditve nimajo obremenjujočega vpliva na kapaciteto druge družbene infrastrukture.

Zato se predlaga, da se poseben program opremljanja za predmeten OPPN ne izdela. Komunalni prispevek se obračuna po Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Postojna, Uradni list RS, št. 106/11, 109/13 in 42/16 .

V sklopu OPPN se skladno z veljavno zakonodajo izdela Elaborat ekonomike.



5 OKVIRNI ROKI

5.1.1 Roki za izdelavo OPPN

Okvirni rok za sprejem OPPN je 12 mesecev od sprejetja sklepa o začetku. Časovni okvirji poteka postopka priprave in sprejema prostorskega akta se okvirno opredelijo v sklepu o začetku postopka.

5.1.2 Roki izgradnje v OPPN predvidenih gradenj

Občina na območju OPPN izkazuje razvojno potrebo, ki je predmet OPPN – obnova in posodobitev gasilskega doma in prostori za vaško skupnost, vendar nima zadanih nujnih časovnih okvirjev, ki bi jih pogojevale druge okoliščine.

Gradnja nove GJI ni potrebna.

Roki in obveznosti izgradnje v OPPN predvidenih objektov v javno korist: na območju izdelave OPPN ni predvidena izgradnja objektov, ki so v javno korist.